

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN THẠNH
TỈNH LONG AN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 45/2024/DS-ST

Ngày: 14-6-2024

V/v “Tranh chấp hợp đồng
thuê quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN THẠNH, TỈNH LONG AN

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Minh Trọng

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Trần Thị Kham Ly

Ông Nguyễn Văn Hoàng

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Huyền Trân – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Thạnh tham gia phiên tòa:
Bà Phạm Thị Kim The – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 56/2024/TLST-DS ngày 04 tháng 4 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 60/2024/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1972

Địa chỉ: ấp B, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

2. *Bị đơn:*

1. Bà Trần Thị Hồng T, sinh năm 1976

Địa chỉ: ấp N, xã H, huyện T, tỉnh Long An.

2. Ông Phạm Văn T1, sinh năm 1976

Địa chỉ: ấp N, xã H, huyện T, tỉnh Long An.

Hiện đang chấp hành án tại Trại giam X – Cục C Bộ C1, địa chỉ: xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

Các đương sự vắng mặt có đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện và trong quá trình chuẩn bị xét xử, nguyên đơn ông Trần Văn Đ trình bày:* Vào ngày 04-02-2020, vợ chồng ông T1, bà T có lập hợp đồng cho ông Đ thuê diện tích đất 22.000m² thuộc thửa đất số 1472 (diện tích 6.709m²) và thửa đất số 1246 (diện tích 15.865m²), đất tọa lạc tại ấp B, xã N, huyện T, tỉnh Long An với giá thuê là 50.000.000 đồng/năm, thời hạn thuê là 20 năm, ông Đ đã giao tổng số tiền 1.000.000.000 đồng cho ông T1 và bà T. Ông Đ đã nhận đất sử dụng từ ngày 04-02-2020, đến đầu năm 2024 đất của vợ chồng ông T1 và bà T bị Chi cục Thi hành án dân sự tiến hành kê biên để trả nợ cho Ngân hàng nên ông Đ không tiếp tục sử dụng đất được nữa.

Ông Đ khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê đất ngày 04-02-2020 và yêu cầu ông T1 và bà T liên đới trả số tiền thuê đất đã nhận là 800.000.000 đồng (1.000.000.000 đồng khấu trừ 200.000.000 đồng tiền thuê đất đã sử dụng 04 năm từ ngày 04-02-2020 đến đầu năm 2024).

- *Ý kiến bị đơn bà Trần Thị Hồng T:* Bà T thống nhất với toàn bộ lời trình bày của ông Đ, thừa nhận có cho ông Đ thuê diện tích đất 22.000m² và đã nhận số tiền 1.000.000.000 đồng. Hiện tại đất đã bị kê biên nên bà T đồng ý cùng ông T1 liên đới trả lại số tiền thuê đất đã nhận là 800.000.000 đồng (1.000.000.000 đồng khấu trừ 200.000.000 đồng tiền thuê đất đã sử dụng 04 năm từ ngày 04-02-2020 đến đầu năm 2024). Bà T không yêu cầu ông Đ trả đất, khi nào Chi cục Thi hành án dân sự kê biên xong, buộc giao đất thì bà T và ông Đ sẽ giao lại đất.

- *Ý kiến bị đơn ông Phạm Văn T1:* Thừa nhận vào năm 2020 có cho ông Đ thuê phần đất 22.000m² tại xã N, huyện T, tỉnh Long An với giá 50.000.000 đồng/năm, thời hạn thuê là 20 năm, ông T1 và bà T đã nhận số tiền thuê là 1.000.000.000 đồng. Hiện tại phần đất đã bị kê biên nên ông T1 đồng ý trả lại số tiền thuê đã nhận, đề nghị khấu trừ số tiền tương ứng với thời gian ông Đ đã sử dụng đất.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Thạnh phát biểu:*

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý cho đến khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ các Điều 117, 357, 401, 422, 468, 474, 477, 479, 482 và 501 của Bộ luật Dân sự; Điều 168 của Luật Đất đai; Điều 26 Nghị quyết số 326/2026/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Đ.

Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 04-02-2020 giữa ông Trần Văn Đ với ông Phạm Văn T1, bà Trần Thị Hồng T.

Buộc ông Phạm Văn T1, bà Trần Thị Hồng T liên đới trả cho ông Trần Văn Đ số tiền thuê đất đã nhận là 800.000.000 đồng.

Đương sự chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu toàn bộ tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:

Ông Trần Văn Đ khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và yêu cầu bà Trần Thị Hồng T, ông Phạm Văn T1 liên đới trả lại số tiền thuê đã nhận theo hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được quy định tại Bộ luật Dân sự và Luật Đất đai; quyền sử dụng đất có vị trí tọa lạc tại xã N, huyện T, tỉnh Long An nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về việc xét xử vắng mặt tất cả các đương sự:

Xét thấy tất cả các đương sự vắng mặt và có đề nghị giải quyết, xét xử vụ án vắng mặt. Do đó, căn cứ khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 và Điều 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt tất cả các đương sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn Đ, về việc chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất:

Căn cứ lời khai của các đương sự trình bày thống nhất giữa bà T, ông T1 và ông Đ có xác lập hợp đồng thuê quyền sử dụng đất vào ngày 04-02-2020, đối với diện tích đất 2,2 hecta, giá thuê là 50.000.000 đồng/năm, thời hạn thuê 50 năm, bà T và ông T1 đã nhận số tiền thuê là 1.000.000.000 đồng từ ông Đ.

Xét thấy, mặc dù chưa hết thời hạn thuê quyền sử dụng đất nhưng phần đất trên đã bị cơ quan thi hành án dân sự kê biên để thi hành các khoản nợ của bà T và ông T1. Theo lời khai của bà T và ông T1 đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Đ, đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Xét thấy, ý kiến của bà T và ông T1 là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp theo quy định tại khoản 6 Điều 422 và khoản 2 Điều 474 của Bộ luật Dân sự nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Như vậy yêu cầu khởi kiện của ông Đ là phù hợp, có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn Đ đối với tiền thuê quyền sử dụng đất:

Xét thấy, bà T và ông T1 thừa nhận đã nhận số tiền 1.000.000.000 đồng tiền thuê quyền sử dụng đất. Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất của hai bên đã chấm dứt nên bà T và ông T1 có nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận tương ứng với thời gian còn lại ông Đ chưa sử dụng đất. Tính đến thời điểm khởi kiện và theo sự thống nhất của các đương sự thì thời gian ông Đ nhận đất để sử dụng là 04 năm, tương ứng với

200.000.000 đồng (50.000.000 đồng/năm). Do đó, bà T và ông T1 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Đ số tiền là 800.000.000 đồng tương ứng với 16 năm ông Đ chưa sử dụng đất.

[5] Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa các bên đã chấm dứt, tuy nhiên các bên không có yêu cầu về việc trả lại đất nên Hội đồng xét xử không xem xét. Trong trường hợp các bên không tự thỏa thuận được việc giao trả đất thì được quyền khởi kiện trong vụ án khác.

[6] Về trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền: Được thực hiện theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

[7] Về án phí:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn Đ được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn bà Trần Thị Hồng T và ông Phạm Văn T1 có nghĩa vụ chịu án phí dân sự không có giá ngạch là 300.000 đồng (đối với yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê đất được chấp nhận) và án phí dân sự có giá ngạch là 36.000.000 đồng.

Nguyên đơn ông Trần Văn Đ được chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nên không phải chịu án phí, được hoàn trả tiền tạm ứng án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 92; Điều 147; khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228 và Điều 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 166, 167 và 188 của Luật Đất đai;

Căn cứ các Điều 357, 401, 422, 472, 473, 474, 481, 482, 500 và 501 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Đ đối với bà Trần Thị Hồng T và ông Phạm Văn T1.

1.1 Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Hồng T, ông Phạm Văn T1 với ông Trần Văn Đ theo Hợp đồng thuê đất nông nghiệp ngày 04-02-2020.

1.2 Buộc bà Trần Thị Hồng T và ông Phạm Văn T1 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Trần Văn Đ số tiền 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và 468 của Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thị Hồng T và ông Phạm Văn T1 có nghĩa vụ liên đới chịu án dân sự sơ thẩm là 36.300.000 đồng (ba mươi sáu triệu ba trăm nghìn đồng).

Ông Trần Văn Đ không phải chịu án phí, được hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.000.000 đồng (hai mươi một triệu đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003552 ngày 03 tháng 4 năm 2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày Tòa án niêm yết bản án.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Tân Thạnh;
- Chi cục THADS huyện Tân Thạnh;
- TAND tỉnh Long An;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Võ Minh Trọng